

SOMMARIO

ART. 1 GENERALITÀ	5
ART. 2 AREE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE - PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI - DEMOLIZIONI	5
ART. 3 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO	6
ART. 4 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE - PROGRAMMA EDILIZIO E ARTICOLAZIONE OPERATIVA	6
ART. 5 PARCHEGGIO VERDE PRIVATO AI SENSI DELLA L.122/1989	7
ART. 6 RESPONSABILITÀ DEL PROPONENTE PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO IN AREA A RISCHIO IDROGEOLOGICO	8
ART. 7 OBBLIGHI DERIVANTI DAL PIANO COMUNALE DELLA PROTEZIONE CIVILE	9
ART. 8 PRELIMINARE DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO DELLE AREE PER SERVIZI AL COMUNE DI TORINO	9
ART. 9 PRELIMINARE DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	12
ART. 10 OBBLIGO DI DEMOLIZIONE DI FABBRICATI E MANUFATTI	15
ART. 11 MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI	15
ART. 12 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE E ASSOGGETTATE DA PARTE DEL PROPONENTE	16
ART. 13 PRESCRIZIONI AMBIENTALI E MONITORAGGIO	16
ART. 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI	18
ART. 15 MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	19
ART. 16 OPERE DI URBANIZZAZIONE A CURA E SPESE DEI PROPONENTI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE	24
ART. 17 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	25
ART. 18 USI TEMPORANEI	26
ART. 19 GARANZIE FINANZIARIE	27
ART. 20 DURATA DEL P.E.C. E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	29
ART. 21 SANZIONI CONVENZIONALI	29
ART. 22 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI	30
ART. 23 SPESE	30
ART. 24 ALLEGATI	30
ART. 25 CONTROVERSIE	30
ART. 26 RINVIO A NORME DI LEGGE	31



**REPUBBLICA ITALIANA
CITTÀ DI TORINO**

CONVENZIONE

ai sensi dell'art.43 comma 5 della Legge Urbanistica Regionale n.56 del 05/12/1977 e s.m.i.

TRA

il **Comune di Torino** (C.F. 00514490010), in questo atto rappresentato da [•] nato a [•] il [•] domiciliato per la carica in [•] via [•] a norma del Regolamento per i contratti attualmente vigente e s.m.i., in seguito denominato per brevità "**Comune**" o "**Città**"

E

la **Società TSH Turin PropCo S.r.l.** con sede in Roma in Via Ludovisi n. 45 (C.F./P.IVA: [•]), nella persona del Legale Rappresentante [•], nato a [•] il [•], C.F. [•], in seguito denominato per brevità "**Proponente**" o "**Soggetto Attuatore**"

PREMESSO CHE

- a) il Proponente è proprietario dell'area della superficie di mq 17.436 anche denominata "Area Ponte Mosca" (o "Area di Intervento") e indicata nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1), descritta al Catasto Terreni come segue: F. 1214 p. 356, 357
- b) che le aree oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato (anche solo "PEC") sono classificate nel Piano Regolatore Generale ("PRG") come Area Normativa TE e in minima parte area R1 disciplinata dagli art. 3, comma 2A e art. 8 comma 13 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione ("NUEA") del P.R.G. e dalle relative schede normative;
- c) che in data 25/06/2020 (prot. 1667 e seguenti - prot. edilizio 2020-14-011060 del 01.07.2020), successivamente integrato da ultimo in data 07.06.2022 (prott. 1383 – 1389 e dal 1401 al 1414), il Proponente avanzava proposta di P.E.C. al fine di programmare la riqualificazione e

rigenerazione dell'Area Ponte Mosca, attraverso la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva e annessi servizi privati e opere pubbliche correlate;

- d) in ottemperanza alla Determinazione Dirigenziale del Dirigente della Divisione Urbanistica e Qualità dell'Ambiente Costruito n. 2149/2022 – stante il periodo di vacanza della Commissione Edilizia, il Proponente presenterà, contestualmente alla richiesta dei singoli titoli abilitativi edilizi, un "Progetto di insieme", costituito anche da eventuali elaborati prodotti nell'ambito del P.E.C., che contestualizzi l'intervento nell'ambito del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo approvato;
- e) la proposta del Piano Esecutivo Convenzionato presentata dal Proponente:
1. è stata esaminata nella seduta del 27.7.2021, del 11.11.2021 e del 25.11.2021 dall'Organo Tecnico Comunale per la verifica della completezza ed adeguatezza della documentazione presentata dal Proponente;
 2. ha acquisito in data [inserire data prima dell'accoglimento] parere favorevole con prescrizioni in merito al Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle Opere di Urbanizzazione a seguito della Riunione dei Servizi riunita presso il Servizio Urbanizzazioni in data 20/04/2022;
 3. ha acquisito in data [•] l'approvazione del progetto esecutivo dei lavori di adeguamento del Canale Ceronda di cui al successivo punto l) delle presenti premesse *[nota: si ipotizza la possibilità che il progetto esecutivo del Ceronda sia presentato a seguito della prima pubblicazione del PEC e, quindi, istruito in parallelo al fine di consentire l'avvio dei relativi lavori anche prima della stipula della Convenzione, previa presentazione di idoneo Atto d'obbligo con manleva a favore del Comune, nell'ipotesi in cui non fosse poi portato avanti l'intervento privato];*
 4. è stata inviata alla Circostrizione n. 7, che si è espressa con il parere di cui al successivo punto j) delle presenti premesse;
 5. è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune, in data [-] di cui al successivo punto k) delle presenti premesse;
- f) con Determinazione Dirigenziale atto n. 3853 del 02.09.2021 è stata quindi inviata all'Autorità Competente, ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 26 febbraio 2016, la documentazione completa ed adeguata per procedere alla verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- g) con Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021 il Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città, a seguito della verifica di assoggettabilità a V.A.S., ha escluso il P.E.C. dalle successive fasi di valutazione ambientale strategica con prescrizioni e ne ha dichiarato la compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica – P.C.A. (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 201006483/126 del 20 dicembre 2010);
- h) ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la presente Convenzione ha i seguenti contenuti essenziali:
1. impegno alla cessione gratuita e l'assoggettamento all'uso pubblico, da parte del Proponente a favore della Città, delle aree destinate a servizi pubblici - parco pubblico e spazi aperti di connessione;



2. monetizzazione delle aree a servizi;
 3. impegno da parte del Proponente alla corresponsione del contributo di costruzione relativo ai titoli abilitativi edilizi afferenti l'intervento;
 4. impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere previste dal P.E.C. su aree pubbliche a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 5. impegno da parte del Proponente alla realizzazione a propria cura e spese delle opere previste dal P.E.C. su aree assoggettate all'uso pubblico alla Città;
 6. caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;
 7. sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione;
- i) in data 18/08/2020 con SCIA prot.ed. 2020-9-14384, il Proponente ha avviato le opere di demolizione degli edifici esistenti **[eventuale: che si sono concluse in data [•] come da documentazione di fine lavori che si allega al n. [•]]**;
- j) il Consiglio Circostrizionale [•], con Deliberazione del [•], mecc. n. [•], allegata al provvedimento di cui al punto o), ha espresso parere di competenza, ai sensi degli articoli 43 e 44 del Regolamento del Decentramento;
- k) a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello schema della presente Convenzione, per 30 giorni consecutivi a **decorrere dal [•] al [•]** compresi, nel periodo **tra il [•] ed il [•]** non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse **(o, in alternativa, sono pervenute le osservazioni da parte di [•], alle quali si è controdedotto con la stessa Deliberazione di approvazione)**;
- l) in **data [•]** è stato approvato il Progetto esecutivo dell'opera messa in sicurezza del Canale Ceronda presentato dal Proponente **in data [•], prot. [•];[eventuale: nel caso in caso di avvio anticipato delle opere inerenti il Canale Ceronda]**;
- m) in data [•] è stato stipulato Atto unilaterale d'obbligo inerente all'avvio anticipato delle opere di messa in sicurezza del Canale Ceronda, nonché finalizzato a garantire la puntuale stipula della presente Convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 Cod. Civ., a rogito Notaio [•] Rep. n. [•] raccolta n. [•] registrato a Torino il [•] al n. [•] **[nota: atto d'obbligo obbligatorio in caso di avvio anticipato delle opere inerenti il Canale Ceronda]**;
- n) in data [•] è stata costituita a favore della Città apposita fideiussione n. [•] dell'importo di Euro [•], pari al 3% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da [•] a garanzia del pagamento della penale per la mancata stipula o per il ritardo nella stipula della presente Convenzione;
- o) la Giunta Comunale in data [•], con Deliberazione mecc. n. [•], ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'Area Ponte Mosca con lo schema della presente Convenzione, conferendo mandato al Direttore competente per la stipula della medesima.



TUTTO CIÒ PREMESSO

le Parti come sopra costituite in atto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 Generalità

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Proponente, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445 e dall'articolo 483 del Codice Penale, nel caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti, dichiara che nei propri confronti non sono in corso di applicazione e non sono state applicate misure che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Art. 2 Aree oggetto della presente Convenzione - Proprietà degli immobili - Demolizioni

2.1 La presente Convenzione regola e disciplina i diritti ed obblighi correlati all'attuazione degli interventi previsti dal P.E.C. approvato dalla Città con la deliberazione della Giunta Comunale di cui alla premessa o).

2.2 Le aree e gli immobili oggetto del P.E.C. di cui il Proponente è proprietario, già menzionati al punto a) delle Premesse, costituiscono l'Area di Intervento, per una superficie complessiva di 17.436 mq, la cui consistenza catastale, nell'insieme, è la seguente:

- A. area distinta al Catasto Terreni al Foglio 1214 Part. 356, 357.
- B. fabbricati e aree di pertinenza, distinti al Catasto Fabbricati : Foglio 1214 – Particelle 356, 357

2.3 I suddetti immobili sono rappresentati nella planimetria catastale che, previo esame e sottoscrizione, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

2.4 In ottemperanza alla previsione di cui all'art. 8, Scheda Ponte Mosca che prevede la demolizione dei fabbricati preesistenti, in data 18.08.2020 con SCIA prot.ed. 2020-9-14384, il Proponente ha avviato le opere di demolizione degli edifici esistenti. A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti ancora insistenti sull'area da cedere e assoggettare ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Soggetto Proponente ha presentato la polizza fideiussoria di cui al successivo art.19.1 lettera d) del valore di Euro [•] come stimato da apposita Perizia asseverata redatta da [•] [nota: da aggiornare nel caso in cui le demolizioni siano completate prima della stipula della presente convenzione].



Art. 3 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato

3.1 Formano parte integrante e sostanziale del P.E.C., oltre allo schema della presente Convenzione, anche gli altri elaborati allegati alla Deliberazione della Giunta Comunale del [•], mecc. n. [•], quali parti integranti della stessa che ha approvato il P.E.C. a cui la presente Convenzione si riferisce.

3.2 Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici, in qualità di allegati al P.E.C., e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

3.3 Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per Legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Art. 4 Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree - Programma edilizio e Articolazione Operativa

4.1 L'intervento edilizio previsto nel P.E.C. si sviluppa su una Superficie Territoriale pari a 17.436 mq per complessivi 23.538,60 mq di SLP, destinati alla realizzazione della struttura turistico- ricettiva e attività terziaria nell'area denominata "Ponte Mosca".

4.2 Il P.E.C prevede un unico Lotto di Intervento, stante la facoltà di articolare gli interventi edilizi in più fasi distinte. In caso di unica fase, il Proponente avrà comunque diritto a presentare ed ottenere l'agibilità parziale di porzioni dell'edificazione ad avvenuta approvazione del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione.

4.3 Il P.E.C. prevede la realizzazione nell'Area di Intervento, previa demolizione integrale degli edifici esistenti a nord-est dell'isolato, di una struttura composta da più blocchi di edifici di SLP pari a complessivi 23.535 mq, di cui 21.511,15 mq destinati all'uso turistico ricettivo e 2.023,85 mq destinati ad uso terziario o riconducibili a tipologie di insediamento compatibili con l'ASPI, il tutto come meglio rappresentato nel P.E.C. Entro il limite del 25% della S.L.P. di progetto destinata ad uso turistico-ricettivo sono ammessi spazi per funzioni accessorie e di servizio all'attività principale, in conformità all'art.3.2A delle N.U.E.A. del Comune di Torino. Gli spazi destinati a tali funzioni accessorie, se aperti al pubblico, dovranno rispettare gli obblighi di sorvegliabilità dei luoghi e ogni altra prescrizione normativa applicabile. Ad eccezione di quanto sopra, il servizio di somministrazione di alimenti e bevande localizzato sulla terrazza dell'ultimo piano dell'edificio potrà essere aperto a utenti esterni all'attività turistico-ricettiva solo se consentito da modifiche alla normativa urbanistica vigente.

4.4 L'attività edificatoria del P.E.C. troverà concreta attuazione mediante il rilascio di titoli abilitativi edilizi relativi alle diverse fasi realizzative i cui progetti dovranno essere redatti conformemente al P.E.C. e alle relative N.T.A. Resta inteso che il primo titolo edilizio per la



realizzazione delle opere private dovrà definire l'impronta al suolo di tutte le porzioni del fabbricato principale, ferma la possibilità di realizzare con titoli edilizi successivi la SLP residua in conformità all'art. 2 delle NTA.

4.5 Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'Art. 14, da realizzare a scomputo degli oneri dovuti dovranno essere tutte eseguite nell'ambito del rilascio del primo titolo edilizio di cui all'art.4.4 . L'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione costituirà condizione per la cessione ed assoggettamento delle aree a servizi, di cui ai successivi Art. 8 e Art. 9, secondo quanto disciplinato dal punto 8.7

4.6 Ciascun titolo abilitativo edilizio dovrà essere richiesto dal Proponente con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale di cui all'Art. 20. L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 anni dalla data di approvazione del P.E.C. di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale citata in premessa o).

4.7 Il fabbisogno di aree per servizi pubblici generato dal P.E.C. è pari a mq 18.828 e sarà soddisfatto in parte mediante la cessione gratuita alla Città e l'assoggettamento all'uso pubblico di aree, come di seguito specificato ed evidenziato nell'Allegato 2 alla presente Convenzione:

- a. aree in cessione gratuita in favore della Città per 5.682 mq. destinate a verde pubblico – parco urbano;
- b. aree assoggettate all'uso pubblico per 2.137,20 mq di cui:
 1. 1.302,30 mq destinati a piazza e percorsi di collegamento;
 2. 834,90 mq destinati ad area verde corte interna.
- c. l'ulteriore fabbisogno pari a 11.008,80 mq viene monetizzato come previsto al successivo Art. 11.

Art. 5 Parcheggio verde privato ai sensi della L.122/1989

5.1 Il P.E.C. prevede la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L.122/1989 (c.d. Legge Tognoli), sia nei piani interrati degli edifici sia nelle aree esterne a raso. In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale dell'intervento e della promozione della mobilità sostenibile, il parcheggio privato identificato al Catasto Terreni al Foglio 1214 Part. 356h (Allegato 2), inserito nell'ambito del parco pubblico sarà interamente destinato in modo esclusivo allo stallo di veicoli sostenibili quali biciclette, anche elettriche, e monopattini elettrici. La destinazione di tale area sarà vincolata qualificandosi così come "parcheggio verde privato". (Allegato 3 – A)

5.2 Nella visione complessiva di promozione della mobilità sostenibile e nell'ottica di integrazione in un contesto oggetto di complessiva riqualificazione, l'area di parcheggio in prossimità della Palazzina Grassi (lato nord), identificato al Catasto Terreni al Foglio 1214 Part. 357a lato nord – corso Brescia, Allegato 2) potrà essere altresì destinata, nelle more dello sviluppo edilizio della trasformazione dell'area, a "parcheggio verde privato" con le modalità



sopra descritte, ferma la possibilità per l'operatore di trasformare l'area nei limiti delle possibilità contemplate dal PEC (Allegato 3 – B). I parcheggi pertinenziali destinati a soddisfare il fabbisogno per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande presenti nella struttura ricettiva potranno essere liberamente individuati tra i parcheggi pertinenziali interrati o a raso, a condizione che sia garantita la libera accessibilità alla clientela di tali esercizi.

5.3 Per quanto sopra, la sistemazione dell'area a parcheggio a verde privato, identificata al Catasto Terreni al Foglio 1214 Part. 356h, garantisce la sua identificabilità senza creare discontinuità nel disegno complessivo del Parco Pubblico. Non è ammesso l'inserimento di barriere e recinzioni che impediscano il passaggio pedonale e la permeabilità visiva.

Art. 6 Responsabilità del Proponente per la realizzazione di intervento in area a rischio idrogeologico

6.1 L'area sulla quale è previsto l'intervento è classificata dal vigente P.R.G. (Allegato Tecnico al PRG Tav. n. 3 - "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica") nella Sottoclasse IIIb2b(P), definita come area collocata all'esterno e all'interno del perimetro del centro abitato, ai sensi dell'art.81 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., compresa nei territori di fascia C, a modesta pericolosità, edificabile, con limitazioni nella tipologia costruttiva e adottando accorgimenti tecnici finalizzati alla salvaguardia dei manufatti e della popolazione insediata.

6.2 Il capitolo 2.1.2 comma 43 delle NUEA di P.R.G. Allegato B prevede che, nelle aree di cui sopra, siano ammessi tutti gli interventi previsti dal PRG per le singole zone e aree normative, purché il primo piano abitabile/agibile, comportante la presenza continuativa di persone, sia posto al di sopra della quota della piena di riferimento - da verificare tramite apposito studio redatto da tecnico competente sulla base delle modalità indicate al capitolo 4 dell'allegato B.

6.3 L'area in oggetto ricade, inoltre, all'interno delle "aree inondabili" individuate con Deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 9/2007, attualmente soggette alle misure di salvaguardia e alle norme cautelari sulle "aree inondabili" di cui all'art.4 comma 6 della citata Deliberazione, nonché all'interno dell'Area soggetta all' "onda di piena" per il collasso dei bacini artificiali, come risulta dal citato Allegato Tecnico Tav. n. 3 del PRG.

6.4 Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione n. 2/2016 del 3 marzo 2016, individua l'area d'intervento con "Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200)".

6.5 L'art.1 c. 8 del citato Allegato B delle NUEA prevede, per gli interventi in Sottoclasse IIIb2b(P), che: "ogni tipo di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria come definite al successivo comma 9, è



subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato." Analoga previsione è contenuta all'art.18 c. 7 delle N.d.A. del PAI.

6.6 A tal fine, in conformità all'art 2.1.2 comma 48 delle NUEA di PRG Allegato B, i Proponenti sotto la propria responsabilità, consapevoli che le aree oggetto d'intervento sono soggette alle norme sopracitate in materia di dissesto, nei limiti di cui al predetto art. 1 c. 8 del citato Allegato B delle NUEA, manlevano la Città di Torino e le altre Pubbliche Amministrazioni competenti da qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali futuri danni a cose e persone derivanti dal citato dissesto idrogeologico.

Art. 7 Obblighi derivanti dal Piano Comunale della Protezione Civile

7.1 Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), redatto ai sensi della Direttiva 2007/60/CE, cosiddetta "Direttiva alluvioni", recepita con D.Lgs. n. 49/2010, individua l'area d'intervento con "Probabilità di alluvioni media (tr. 100/200)". Essendo l'area ricadente nella suddetta fascia dovranno essere osservati gli obblighi derivanti dal Piano Comunale della Protezione Civile approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 102/2021 in data 15 febbraio 2021.

7.2 I soggetti gestori e gli altri soggetti aventi titolo all'utilizzo della struttura ricettiva e dell'area esterna di pertinenza dovranno redigere, prima dell'avvio dell'attività, il "Piano di Emergenza" che contenga le procedure finalizzate alla gestione del Rischio Idraulico, in coordinamento alle previsioni del vigente Piano Comunale di Protezione Civile, al fine della salvaguardia degli ospiti della struttura ricettiva e dei lavoratori.

7.3 Il "Piano di Emergenza" dovrà essere presentato al Servizio di Protezione Civile della Città di Torino per l'approvazione, che costituirà condizione per l'efficacia della SCIA per l'avvio dell'attività alberghiera.

Art. 8 Preliminare di cessione a titolo gratuito delle aree per servizi al Comune di Torino

8.1 Con il presente atto, il Proponente si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che si riserva di accettare, ad avvenuta verifica delle condizioni, le aree di cui al precedente art. 4.7 a. per una superficie complessiva pari a 5.682 mq. individuate nella planimetria allegata (Allegato 2) e catastalmente identificate al Catasto Terreni come segue: foglio 1214 mapp. 356 g, 356 i e 357c. La cessione definitiva di tali aree dovrà intervenire entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti di cui all'Art. 14. Per quanto riguarda gli obblighi di compatibilità ambientale si rinvia all'Art. 13.



8.2 Fino al perfezionamento della cessione e consegna delle aree alla Città, il Proponente resterà responsabile della custodia e manutenzione delle aree e delle opere su di esse realizzate.

8.3 Ad eccezione di quanto espressamente previsto dall'art.8.15 , le aree di cui sopra saranno cedute franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; i cedenti garantiscono il Comune di Torino per l'evizione totale o parziale dei beni, ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c.

8.4 Prima della cessione delle aree, dovrà essere presentata la variazione catastale delle particelle attualmente censite al Catasto Fabbricati come aree urbane, per essere soppresse e contestualmente occorrerà presentare apposita denuncia di variazione al fine di essere censite al Catasto Terreni.

8.5 Prima della cessione delle aree a servizi di cui sopra e ai fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, i Proponenti dovranno, a proprie cure e spese, demolire i fabbricati ed i manufatti esistenti sulle stesse come previsto all'Art. 10 ed eseguire le opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art.28 delle N.U.E.A. di P.R.G. tenuto conto di quanto indicato dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino che approverà il Progetto Operativo di Bonifica, e rimuovere qualsivoglia rifiuto secondo le indicazioni del competente Servizio della Città. A garanzia del citato obbligo di demolizione i Proponenti hanno rilasciato la polizza fideiussoria di cui all'art.19.1 d). Le Parti danno atto che il Proponente ha ottemperato le verifiche ambientali di cui all'art.13.3 .

8.6 Il presente atto vale come contratto preliminare di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto e, a tal fine, viene trascritto nei Pubblici Registri immobiliari.

8.7 I frazionamenti dell'area verde in cessione dovranno essere perfezionati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativa al primo intervento edilizio, insieme alla bozza dell'atto notarile e alla documentazione catastale, quali condizioni per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) medesima, oltre all'approvazione del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. e al completamento degli adempimenti di bonifica di cui all'art.8.5 La Città procederà allo svincolo del restante 20% della polizza relativa alle opere di cui all'art.19.4 , solo ad avvenuto perfezionamento degli atti di cessione.

8.8 Il Proponente si impegna sulle aree cedute, ivi compresi gli arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare, a decorrere dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune ed in linea con i Piani di manutenzione allegati ai progetti delle opere medesime per un periodo di 3 anni (Allegato 4).



Dovranno essere, in particolare, garantiti tutti i servizi di igiene urbana, sia dal punto di vista della raccolta che dello spazzamento e successivo smaltimento di quanto raccolto. A tal fine, i Proponenti dovranno coordinarsi con il Gestore del Servizio (Amiat S.p.A. fino alla scadenza del contratto - 2033) al fine di poter individuare idonea area di stoccaggio dei rifiuti e le modalità di accesso e recupero dei rifiuti stessi a cura del Gestore.

8.9 Per aree di nuova urbanizzazione, l'onere di manutenzione si estende al posizionamento delle attrezzature necessarie alla raccolta di rifiuti minuti, quali i cestini, di tipo alucasa, sabauda o da palo, conformi alle indicazioni fornite dal Servizio competente in materia di arredo urbano. Per tali aree dovrà essere sempre garantito l'accesso veicolare dei mezzi d'opera, tramite idonei varchi (ancorché delimitati da dissuasori, purché amovibili: ad esempio pilomat o paletti con lucchetto) e, se del caso, rampe di pendenza idonea, garantendo la corretta portata della soletta in caso di presenza di piani interrati. La viabilità delle strade percorribili all'interno di aree verdi dovrà essere tale da permettere il transito di mezzi aventi almeno 11,5 t di MTT. In caso di parcheggi sopraelevati, gli accessi dovranno avere una pendenza massima per rampa di accordo del 20%, angolo di attacco 6°- 7° massimo, angolo di uscita 20° massimo". Il Proponente ha l'onere di rendicontare alla Circoscrizione la corretta gestione delle aree in gestione o assoggettate, con report anche fotografici, semestrali.

8.10 Al termine del periodo di tre anni di cui all'art.8.8 , il Proponente si impegna a presentare una proposta di Piano di gestione e manutenzione del Parco Pubblico, con costi a carico dello stesso Proponente, previa conferma della possibilità di utilizzo e sfruttamento degli spazi del parco per eventi e/o forme di sponsorizzazione al fine di garantire l'equilibrio economico e finanziario della gestione. Il Comune si riserva di valutare la proposta del Proponente e, qualora la ritenga accoglibile, di sottoscrivere apposita Convenzione che regoli le modalità di gestione del Parco per gli anni successivi. Laddove, invece, la proposta non sia ritenuta accoglibile, ogni onere inerente alla manutenzione e gestione di tali aree sarà assunta dal Comune in conformità alle norme di Legge e ai regolamenti locali.

8.11 In considerazione dell'impegno alla manutenzione delle aree cedute di cui all'art.8.8 e della facoltà di proposta di cui all'art.8.10 , sulle aree cedute e assoggettate di cui all'Art. 8 e all'Art. 9, il Proponente avrà facoltà di organizzare eventi e manifestazioni, nel rispetto della vigente regolamentazione comunale in materia di pubblica sicurezza e di concessione dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche e di autorizzazioni relative alla diffusione ed esposizione di messaggi pubblicitari.

8.12 In particolare, sempre nel rispetto della normativa vigente in materia di organizzazione di eventi e manifestazioni e di pubblica sicurezza, qualora la Città autorizzi soggetti terzi ad organizzare eventi o comunque ad occupare temporaneamente le aree cedute di cui al presente articolo, la Città si impegna a fornire idoneo preavviso e a coordinarsi per gli aspetti gestionali con i terzi fruitori temporanei.



8.13 Gli uffici competenti in materia di organizzazione eventi e manifestazioni ne daranno comunicazione ai Proponenti per consentire il dovuto coordinamento da parte dei Proponenti delle attività di gestione ordinaria a loro carico, con la previsione a carico del terzo degli oneri di manutenzione pre e post evento/occupazione, restando la Città responsabile del controllo del corretto adempimento da parte del promotore dell'evento.

8.14 Al fine di garantire la programmazione delle attività previste dalla Città e dal Proponente, le Parti si impegnano a comunicare reciprocamente con adeguato anticipo, l'elenco delle attività proposte, da programmare di comune accordo per l'anno solare successivo, o comunque con congruo anticipo, nonché la definizione delle modalità di gestione delle stesse.

8.15 In sede di cessione definitiva dell'area verde - Parco Pubblico, il Proponente si riserverà apposita servitù perpetua di passaggio interrato per i sistemi tecnologici di connessione delle vasche di accumulo acque, previste dal progetto sulle aree di proprietà del Proponente oggetto di cessione, come meglio descritto nell'Allegato 2, previa corresponsione di corrispettivo a favore della Città da stimarsi a cura del competente Servizio della Città.

8.16 Il Proponente si impegna sin d'ora a tenere indenne e pienamente manlevata la Città di Torino da qualsiasi responsabilità e onere inerente futuri danni derivanti dalla gestione dei manufatti e conseguente ripristino dell'area verde.

Art. 9 Preliminare di assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a servizi pubblici

9.1 Con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art.21 della L.U.R., le aree di cui all'Art.4.7 b, per complessivi mq 2.137,20 così individuate al Catasto Terreni al Foglio 1214 P. 356a, 356b, 356c, 356f, 357b corrispondenti nella planimetria catastale allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (Allegato 2) e destinate a piazza pubblica, percorsi pedonali di collegamento e area verde. I frazionamenti delle aree a servizi da assoggettare dovranno essere perfezionati prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativa al primo intervento edilizio, insieme alla bozza dell'atto notarile e alla documentazione catastale, quali condizioni per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) medesima, oltre all'approvazione del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. e al completamento degli adempimenti di bonifica di cui all'8.5 La Città procederà allo svincolo del restante 20% della polizza relativa alle opere di cui all'art.19.4 , solo ad avvenuto perfezionamento degli atti di assoggettamento. Per quanto riguarda gli obblighi di compatibilità ambientale si rinvia all'art.13.3

9.2 Le aree sopra descritte dovranno essere assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantita da evizioni, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche,

trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione e/o costituiti e/o accettati dal Comune stesso.

9.3 Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici saranno trascritti presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari.

9.4 Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resterà, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni di seguito previste.

9.5 Le Parti danno atto che il Proponente, prima della presentazione del P.E.C., ha già eseguito le verifiche ambientali di cui all'art.13.3

9.6 Il Comune e la Circoscrizione competente si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città e la Circoscrizione garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

9.7 Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare ai medesimi, con raccomandata a.r. o PEC, motivata diffida ad adempiere.

9.8 Nel caso in cui il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli con la diffida ad adempiere di cui al comma che precede, lo stesso sarà tenuto a corrispondere una sanzione pari a 100 Euro per ogni giorno di ritardo ad adempiere nonché a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra, così come risultante da Perizia giurata di professionista iscritto al competente ordine professionale, redatta a cure e spese del Proponente e/o aventi causa, su incarico della Città.

9.9 Le disposizioni sopra descritte non precludono alla Città il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

9.10 Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del Proponente e/o aventi causa; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi delle aree assoggettate all'uso pubblico)





verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto nonché nei Regolamenti di Condominio.

9.11 Il Proponente si impegna sulle aree assoggettate, ivi compresi gli arredi su di esse insistenti, ad effettuare o a far effettuare in perpetuo la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune ed in linea con i piani di manutenzione allegati ai progetti delle opere medesime. Dovranno essere, in particolare, garantiti tutti i servizi di igiene urbana, sia dal punto di vista della raccolta che dello spazzamento e successivo smaltimento di quanto raccolto. A tal fine, i Proponenti dovranno coordinarsi con il Gestore del Servizio (Amiat S.p.A. fino alla scadenza del contratto - 2033) al fine di poter individuare idonea area di stoccaggio dei rifiuti e le modalità di accesso e recupero dei rifiuti stessi a cura del Gestore. Per aree di nuova urbanizzazione l'onere di manutenzione si estende al posizionamento delle attrezzature necessarie alla raccolta di rifiuti minuti, quali i cestini, di tipo alucasa, sabauda o da palo, conformi alle indicazioni fornite dal Servizio competente in materia di arredo urbano. Per tali aree dovrà essere sempre garantito l'accesso veicolare dei mezzi d'opera, tramite idonei varchi (ancorché delimitati da dissuasori, purché amovibili: ad esempio pilomat o paletti con lucchetto) e, se del caso, rampe di pendenza idonea, garantendo la corretta portata della soletta in caso di presenza di piani interrati. La viabilità delle strade percorribili all'interno di aree verdi dovrà essere tale da permettere il transito di mezzi aventi almeno 11,5 t di MTT. In caso di parcheggi sopraelevati, gli accessi dovranno avere una pendenza massima per rampa di accordo del 20%, angolo di attacco 6°-7° massimo, angolo di uscita 20° massimo".

9.12 Il Proponente ha l'onere di rendicontare alla Circoscrizione la corretta gestione delle aree in gestione o assoggettate, con report anche fotografici, semestrali.

9.13 In sede di frazionamento e di atti di assoggettamento, le superfici delle aree fondiarie e per servizi saranno oggetto di più esatta definizione senza che ciò comporti la necessità di modificare il Piano Esecutivo Convenzionato e la presente Convenzione, fermo restando la superficie complessiva delle aree per servizi.

9.14 Con specifico riferimento all'area verde a cortile assoggettata all'uso pubblico avente una superficie di mq 834,90 ed individuata nella planimetria allegata F. 1214 P. 356b, le Parti danno atto che l'assoggettamento di tale porzione è volto a consentire una effettiva sinergia tra le funzioni private e gli spazi pubblici con conseguente rivitalizzazione di tutti gli spazi dell'Area di Intervento (anche a beneficio delle aree esterne). Tale spazio potrà essere chiuso nelle ore notturne al fine di garantire le condizioni di sicurezza per gli utenti delle funzioni private: le relative modalità di chiusura dovranno essere disciplinate in sede di atto di assoggettamento definitivo. Entro 3 anni dall'assoggettamento all'uso pubblico di tale area, il Proponente potrà richiedere alla Città la rimozione del vincolo di assoggettamento per comprovate esigenze di ordine pubblico, decoro e sicurezza, fermo restando il versamento da parte del Proponente della corrispondente monetizzazione, stimata secondo i criteri di cui all'Art. 11.



9.15 Con riferimento alle aree assoggettate di cui al presente articolo, si applicano le previsioni in ambito di organizzazione di eventi e manifestazioni di cui agli articoli dal 8.10 al 8.14

Art. 10 Obbligo di demolizione di fabbricati e manufatti

10.1 Si dà atto che l'area oggetto del P.E.C. ha già formato oggetto di demolizioni a seguito di SCIA n. del....., per cui non sussiste alcun fabbricato ancora insistente sulle aree da cedere e assoggettare ad uso pubblico, come da sopralluogo effettuato in data..... /in alternativa A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza dell'obbligo di demolizione dei fabbricati e manufatti ancora esistenti sull'area da cedere e assoggettare ed all'eventuale pagamento dell'annessa penale, il Soggetto Proponente ha presentato la polizza fideiussoria di cui all'19.1 d) del valore di Euro [•] come stimato da apposita perizia asseverata redatta da [•] [nota: da aggiornare nel caso in cui le demolizioni siano completate prima della stipula della presente Convenzione].

Art. 11 Monetizzazione di aree per servizi

11.1 In considerazione delle cessioni e degli assoggettamenti all'uso pubblico di cui all'art.4.7 per complessivi mq 7.819,20 e, quindi, data l'impossibilità di reperire nell'area oggetto del P.E.C. la totalità degli standard urbanistici dovuti, il Proponente si avvale della possibilità di monetizzare la restante parte pari a mq 11.008,8 in applicazione dell'art. 6, comma 9 delle N.U.E.A. di P.R.G.

11.2 L'importo complessivo della monetizzazione, come da stima dell'Ufficio Valutazione della Città di Torino in data 09.06.2022 prot.1447, è pari a Euro 1.865.991,60, relativo al totale di 23.535,00 mq di SLP e calcolato sul valore di Euro 226,00/mq. A tale importo è stato applicato il coefficiente di riduzione del 25%, in attuazione della Deliberazione della Giunta Comunale dell'8 giugno 2010 (mecc. n. 2010-03339/009).

11.3 Considerato che il Proponente ha la facoltà di realizzare l'intervento mediante più titoli edilizi, il versamento del contributo di monetizzazione potrà essere versato a rate, di cui la prima per importo di Euro 466.497,90, versata entro la data di sottoscrizione della presente Convenzione e le successive tre rate entro 18 mesi, ciascuna di Euro 466.497,90 oltre ai relativi interessi legali. Eventuali scostamenti in aumento della quantificazione delle monetizzazioni saranno oggetto di pagamento in un'unica soluzione all'atto di rilascio del titolo edilizio a cui l'incremento della dotazione di servizi oggetto di monetizzazione è riferita, sino all'esaurimento della SLP disponibile.

11.4 Con riferimento alla rateazione di cui all'art.11.3 è stata rilasciata apposita polizza fideiussoria meglio evidenziata all'art.19.1 c) per un importo pari ad Euro [•] a garanzia del

corretto versamento delle rate residue. Si dà atto che la prima rata, è stata versata prima della sottoscrizione della presente Convenzione, con estremi [•

11.5 Nel caso in cui il Soggetto Proponente non realizzi nel termine di adempimento del P.E.C. tutta la SLP disponibile di cui all'Art. 4, il Proponente avrà diritto a richiedere alla Città di Torino la restituzione degli importi di monetizzazione eventualmente versati in eccedenza rispetto a quanto effettivamente dovuto.

Art. 12 Utilizzazione temporanea delle aree cedute e assoggettate da parte del Proponente

12.1 Le aree da cedere e da assoggettare ai sensi dei precedenti Art. 8 e Art. 9 restano nella piena proprietà e disponibilità del Proponente per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal relativo progetto fino all'approvazione del collaudo e successivo atto di cessione/assoggettamento e consegna alla Città.

12.2 Fino alla cessione e assoggettamento ad uso pubblico, le aree non sono soggette alla disciplina inerente all'occupazione degli spazi pubblici. Le eventuali esenzioni dall'applicazione del canone sulle occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per le opere di urbanizzazione realizzate per conto della Città a seguito di approvazione del relativo progetto esecutivo, sono disciplinate nel Regolamento Comunale vigente in materia di concessione dell'occupazione di spazi ed aree pubbliche, al momento della realizzazione di tali opere e strutture di proprietà del Comune.

12.3 Il Proponente solleva la Città da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree pubbliche utilizzate.

Art. 13 Prescrizioni Ambientali e Monitoraggio

13.1 Con Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021 della Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, avente ad oggetto "Verifica preventiva di assoggettabilità alla fase di VAS esclusione – Verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica: coerenza", il P.E.C. è stato escluso dalla fase di valutazione della V.A.S. subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni ivi elencate e che si intendono qui integralmente richiamate, che il Proponente si impegna a rispettare puntualmente e che saranno da richiamare espressamente nell'ambito dei titoli abilitativi edilizi. In particolare si richiamano i seguenti aspetti:

- il Proponente si impegna ad attivare una campagna di monitoraggio piezometrico della falda superficiale in continuo, fornendo report annuali. Tale monitoraggio dovrà essere mantenuto nella fase di cantiere e anche durante la fase di esercizio.
- il Proponente, ai fini del rilascio del titolo edilizio, per quanto riguarda il potenziale impatto acustico indotto dall'insediamento delle nuove attività, dovrà predisporre una



più approfondita documentazione previsionale di impatto acustico, secondo i criteri indicati nella D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616.

13.2 Il Proponente, a seguito delle indagini ambientali eseguite nell'Area di Intervento, ha avviato la procedura di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, procedura tuttora in corso. Con la sottoscrizione della presente Convenzione, quindi, il Proponente si impegna nei confronti del Comune ad attuare gli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza permanente che si renderanno necessari per rendere l'Area di Intervento compatibile da un punto di vista ambientale con gli interventi previsti dal P.E.C. Le fideiussioni dovute per Legge in relazione a detti interventi, saranno prestate dal Proponente nell'ambito della procedura di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

13.3 Prima della cessione delle aree a servizi di cui al precedente Art. 8. (nelle condizioni di cui all'art.8.3), e ai fini dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi insistenti, e dell'assoggettamento a uso pubblico delle aree di cui al precedente Art. 9 (nelle condizioni di cui all'art.9.2), i Proponenti dovranno eseguire le eventuali opere di bonifica ambientale ai sensi dell'art. 28 delle N.U.E.A. di P.R.G. tenuto conto di quanto indicato dalla Determinazione Dirigenziale del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali della Città di Torino, ferma l'approvazione dell'Analisi di Rischio sito specifica e dell'eventuale Progetto Operativo di Bonifica e/o Messa in Sicurezza Permanente, e rimuovere qualsivoglia rifiuto secondo le indicazioni del competente Servizio della Città. **[eventuale] A garanzia del citato obbligo di demolizione i Proponenti hanno rilasciato la polizza fideiussoria di cui all'art.19.1 d).** Le Parti danno atto che il Proponente, prima della presentazione del P.E.C., ha già eseguito le verifiche ambientali, ai sensi dell'art. 28 della N.U.E.A. del P.R.G., e che è in corso la procedura di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. avviata dal Proponente in qualità di soggetto interessato non responsabile. La cessione e l'assoggettamento definitivo avverrà a seguito della positiva conclusione della procedura di bonifica in corso, con certificazione (collaudo) da parte della Città Metropolitana di Torino oppure, in alternativa, dal responso positivo, risultante dalla Relazione tecnica di avvenuto completamento ex art. 248 del D.Lgs. 152/2006, degli interventi di bonifica, da parte di Arpa Piemonte, finalizzato al rilascio della certificazione, con obbligo di ottemperare comunque alle eventuali ulteriori prescrizioni derivanti dalla successiva certificazione, ed a pena di decadenza, in caso di mancata acquisizione della Certificazione di avvenuta bonifica. Si dà atto, peraltro, che resta in carico del Proponente ogni e qualsiasi obbligo ed attività di monitoraggio e verifica previsto dal suddetto atto di approvazione del Progetto Operativo di Bonifica, quale conseguenza della modalità operativa di bonifica proposta.

13.4 Con riferimento al monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, che verranno individuati su un'apposita Tavola prima del rilascio del Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto all'art. 5 punto 20 delle N.U.E.A. del P.R.G. come modificato



dalla Variante Idrogeologica n. 100 e secondo quanto prescritto nella citata Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2021. Nella suddetta Tavola dovranno essere riportate le specifiche tecniche di realizzazione dei piezometri stessi. Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio e alla manutenzione dei piezometri individuati, sarà a carico del Proponente e/o aventi causa.

13.5 A seguito del parere del Servizio Adempimenti Tecnico Ambientali del [•] prot. n. [•], in sede di approvazione del progetto esecutivo, il Proponente garantirà gli interventi di risanamento acustico con apposita fideiussione pari ad euro [•] disciplinata dall'19.1 g). Ai sensi della predetta Determinazione Dirigenziale cron. n. [•] del [•], l'importo di tale garanzia dovrà essere aggiornato laddove, all'esito dell'approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, il contributo di risanamento dovuto risulti superiore.

13.6 In sede di stipula della Convenzione Urbanistica, il Proponente, secondo quanto disposto dalla Determinazione Dirigenziale n. 5834 del 4 dicembre 2022, si impegna a implementare il progetto delle opere di urbanizzazione e delle aree a verde, in modo da garantire il raggiungimento della completa compensazione degli impatti residui dell'intervento sulla componente suolo, così come valutati e quantificati in applicazione delle direttive della D.G.C. n. mecc. 2019 06078/126.

13.7 La verifica di tutti gli adempimenti è in capo ai Servizi con competenza in materia ambientale.

Art. 14 Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri

14.1 Le opere da eseguire a scomputo degli oneri da parte dei Proponenti e/o suoi aventi causa e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), come puntualmente individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, vengono di seguito sinteticamente descritte:

1. verde pubblico - parco pubblico sulle aree in cessione (inclusa illuminazione, strutture, impianti tecnologici e sottoservizi per l'eventuale realizzazione di un chiosco) per un importo di lavori stimato in Euro 971.612,54, di cui Euro 777.290,03 ammessi a scomputo in applicazione del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale del 27 settembre 2010 (mecc. n. 2010-02469/009);
2. messa in sicurezza del Canale Ceronda tra Via Brescia e via Aosta-Lungo Dora Firenze/ nuovo collettore acque piovane da Corso Brescia al lungo Dora per un importo di lavori stimato pari a Euro 1.812.400,00, di cui Euro 1.449.920,00 ammessi a scomputo in applicazione del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 del 27 settembre

2010, importo che verrà definitivamente quantificato in sede di approvazione del progetto esecutivo.

14.2 Gli importi di cui sopra sono stati determinati come meglio indicato nel computo metrico estimativo redatto sulla base del Progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato in sede di P.E.C. L'effettivo importo ammesso a scomputo sarà determinato sulla base del computo metrico definitivo delle opere sopra indicate, determinato ai sensi dell'Art. 15.

14.3 Per quanto riguarda l'intervento di messa in sicurezza del Canale Ceronda, si dà atto che prima dell'approvazione del P.E.C. il Proponente ha sviluppato il Progetto Esecutivo dell'opera che è stato istruito e approvato dai competenti uffici comunali con Deliberazione della Giunta Comunale n. del . Sulla base del relativo computo metrico esecutivo, l'importo ammesso allo scomputo è pari a [•]. eventuale

14.4 [eventuale in caso di avvio anticipato delle opere inerenti il Canale Ceronda] Si dà atto che alla stipula della presente Convenzione, i lavori di messa in sicurezza del Canale Ceronda di cui all'art.14.1 punto 2) sono stati anticipatamente avviati dal Proponente previa presentazione dell'Atto unilaterale d'obbligo di cui alla premesse punto m) e della polizza fideiussoria del valore di Euro [•] menzionata all'art.19.1 a) a garanzia che la Città di Torino resti, in ogni caso, pienamente manlevata dai costi di realizzazione delle opere di cui all'art.14.1 punto 2).

14.5 Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate e collaudate positivamente quale condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, del primo intervento edilizio privato relativo ai fabbricati fuori terra. Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

14.6 A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere, il Proponente ha presentato idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010), incrementate del 10%, come dettagliato nell'art.19.1 a).

Art. 15 Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo

15.1 La progettazione, l'affidamento, l'esecuzione e il collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i., il cui art. 36 prevede che per le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria in attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi e funzionali all'intervento, il privato può procedere all'esecuzione diretta ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia").





15.2 Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il Proponente e suoi aventi causa dovranno in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate e dettagliate in merito a:

- A. progettazione e quadro economico delle opere;
- B. affidamento delle opere;
- C. esecuzione delle opere;
- D. collaudo delle opere.

A. Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione consta di due fasi:

- progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica approvato contestualmente allo strumento urbanistico esecutivo (salvo il progetto di messa in sicurezza del Canale Ceronda, già sviluppato dal Proponente a livello esecutivo come indicato alla premessa d)4);
 - progetto esecutivo.
- a) La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicate come "spese tecniche", si intendono a totale carico del Proponente e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.
- b) La progettazione delle opere deve essere elaborata a cura, spese e nella esclusiva responsabilità del Proponente e/o aventi causa, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città. La progettazione formerà inoltre oggetto, preventivamente al deposito presso il Comune, di validazione ai sensi dell'art. 26 D. Lgs. n. 50/2016, effettuata da soggetto abilitato in base alle norme vigenti, selezionato dalla medesima Proponente e a spese di quest'ultima.
- c) La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e il loro importi, individuati con il progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, è stata effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto dell'intervento attuativo.
- d) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovrà essere comprensivo del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi adottati dalla Città al momento della redazione del progetto esecutivo stesso e sulla base di elaborati che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.
- e) Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.
- f) Nel caso di opere da realizzare a scomputo degli oneri, il relativo valore deriverà dall'applicazione dell'elenco prezzi di cui sopra, ridotto del coefficiente pari al 20% di cui alla



Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010; tale importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo, definitivamente individuato in sede di collaudo. In conseguenza di ciò, eventuali ribassi di gara resteranno a favore del Proponente.

- g) Nel caso di opere realizzate direttamente dal Proponente, non si applicherà il predetto coefficiente di riduzione.
- h) Rispetto al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo contenute nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, l'importo del Progetto Esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.
- i) Ai sensi del T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), la Deliberazione di approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione costituisce il titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere.
- j) Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le indicazioni e prescrizioni emerse in sede di "Riunione dei Servizi" indetta in occasione della valutazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.
- k) Il Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere gli elaborati previsti dalla normativa vigente con un cronoprogramma che indichi puntualmente la durata (inizio e fine lavori) delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, salva la concessione di eventuali proroghe e fermo restando il rispetto delle tempistiche di cui all'Art. 20 la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie, di cui all'art.19.1 a), presentate dal Proponente e/o suoi aventi causa e disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al Proponente.
- l) A far data dalla presentazione del Progetto Esecutivo, l'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 150 giorni per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio della Città sottoporrà il Progetto Esecutivo alla valutazione degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti. Il termine di 150 giorni si intende sospeso in caso di richiesta di modifiche e integrazioni al progetto presentato.
- m) Il Proponente e suoi aventi causa si impegnano, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per la Città tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo delle opere stesse. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in concomitanza all'intervento edilizio privato corrispondente, nel rispetto del Codice e delle disposizioni attuative del medesimo frattanto occorse. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al completamento delle urbanizzazioni primarie funzionali agli stessi.

- n) Il Proponente e suoi aventi causa garantiscono comunque la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste in sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, anche laddove il valore delle opere sia superiore all'ammontare degli oneri dovuti.

B. Affidamento delle opere

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria da eseguirsi a scomputo degli oneri concessori, trova applicazione l'art. 36, comma 4, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 che, nel richiamare l'art. 16, comma 2 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, prevede che la Proponente e/o suoi aventi causa titolari del permesso di costruire possano eseguire direttamente le opere funzionalmente connesse all'intervento edilizio, senza che trovi applicazione la procedura di evidenza pubblica di cui al Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.

C. Esecuzione delle opere

- a) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dall'Amministrazione prima della consegna dei lavori, sulla base di una terna di professionisti qualificati nel settore delle opere pubbliche indicata dal Proponente e/o avente causa.
- b) Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il Proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.
- c) In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; gli eventuali maggiori oneri saranno posti a carico di quest'ultimo nel caso in cui le varianti non siano espressamente richieste dalla Città. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.
- d) I precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spese del Proponente.
- e) Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.
- f) I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.
- g) Il Proponente e/o avente causa solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.





D. Collaudo delle opere

- a) Le opere pubbliche realizzate direttamente dal Proponente sono soggette a collaudo tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. e le deliberazioni appositamente assunte dalla Città, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.
- b) I collaudi tecnico-amministrativo-contabili delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.
- c) I tecnici, da uno a tre, sono nominati dall'Amministrazione nell'ambito della propria struttura e gli oneri relativi sono a carico Proponente e/o avente causa.
- d) Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo delle opere di urbanizzazione sarà a carico del Proponente e/o avente causa.
- e) Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 102 comma 3 del vigente Codice dei Contratti.
- f) Le opere pubbliche vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.
- g) Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti della Città e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.
- h) L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Proponente per gli opportuni provvedimenti.
- i) Il Proponente e/o avente causa assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da lui realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.
- j) La vigilanza sarà effettuata dai Servizi ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Servizi ed Enti interessati.
- k) Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.
- l) Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e/o avente causa e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.



Art. 16 Opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti e modalità di realizzazione

16.1 Ai sensi e per gli effetti della norma citata la Proponente si impegna alla realizzazione diretta, a proprie cura e spese, delle opere interne ed esterne all'Ambito specificate dettagliatamente nel Progetto di fattibilità tecnica ed economica, individuate nell'Allegato 5 alla presente Convenzione di seguito indicate in sintesi:

- a) piazza, percorsi pedonali e corti interne per Euro 522.590,19;
- b) ripristino post cantiere dei marciapiedi e strade con opere da definire con i Servizi competenti ad avvenuta ultimazione delle opere.

16.2 Per le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a cura e spese dei soggetti Proponenti, ai sensi degli artt. 1 comma 2 e 20 del D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 non trovano applicazione le procedure di evidenza pubblica ivi previste.

16.3 Il costo delle suddette opere sarà finanziato totalmente con oneri privati.

16.4 Il costo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

16.5 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, da redigersi esclusivamente a misura, dovranno essere comprensivi del computo metrico estimativo delle stesse, da effettuarsi da professionista abilitato. Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

16.6 Per le opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese del Proponente sulle aree assoggettate all'uso pubblico è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, anche superiore al 10% ammesso per le opere a scomputo degli oneri. Tali modifiche, che comportano incremento al quadro economico originariamente approvato, dovranno essere concordate preventivamente con gli Uffici competenti e approvate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e saranno poste a totale carico del Proponente. Nel caso in cui l'importo delle opere collaudate risultasse inferiore a quanto determinato in sede contrattuale con l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, il Proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

16.7 Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto all'art.15.2 .



16.8 Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese dei soggetti Proponenti, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabili, come previsto per le opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri dovuti. Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto previsto all'art.15.2 .

16.9 A cura e spese è eventualmente prevista la posa di un manto fonoassorbente, il cui valore verrà quantificato in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

16.10 Tutte le suddette opere sono individuate nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla Riunione dei Servizi indetta dal Servizio Urbanizzazioni della Città.

16.11 A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle predette opere, il Proponente ha presentato idonea garanzia fideiussoria di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nell'art.19.1 b).

Art. 17 Contributo di costruzione

17.1 Il Proponente si impegna per se stesso, i suoi successori e gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti il costo di costruzione (Euro 1.620.067,50) e gli oneri di urbanizzazione dovuti (per un totale di Euro 2.144.563,56), calcolati secondo il metodo tabellare e ad oggi così stimati:

- Oneri di urbanizzazione primaria: Euro 1.167.626,09;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: Euro 976.937,47;
- Costo di costruzione: Euro 1.620.067,50.

17.2 Fermo restando quanto previsto all'Art.15.2 A n), dall'importo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere sottratto l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto di cui agli Art. 14 e Art. 15 e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le modalità previste agli stessi articoli.

17.3 Il contributo di costruzione sarà quantificato, sulla base delle tariffe vigenti, in sede di rilascio dei rispettivi titoli edilizi in base alla normativa vigente.

17.4 La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti e il costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomuto da realizzare dal Proponente, sarà corrisposta alla Città in quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.



17.5 Il Proponente corrisponderà la prima rata del contributo dovuto, ai sensi del T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del primo titolo edilizio relativo alla realizzazione delle opere private. Il pagamento delle residue tre rate dovrà essere garantito con fideiussione, entro la data di ritiro del relativo titolo edilizio, come previsto all'19.1 h).

Art. 18 Usi temporanei

18.1 In considerazione della complessità della trasformazione e dell'articolazione temporale conseguente, nelle more della trasformazione definitiva, la Città potrà consentire, in coerenza con l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'utilizzazione temporanea (temporary use), in tutto o in parte, degli edifici dismessi e delle aree in disuso, sia di proprietà privata che da cedere e/o assoggettare all'uso pubblico, per usi diversi da quelli previsti dallo Strumento Urbanistico Esecutivo.

18.2 La Città valuterà proposte di insediamento temporaneo (temporary use) da presentare all'Assessorato competente per materia in base agli usi ipotizzati, sulla base della coerenza delle stesse con le politiche di competenza e in base agli indirizzi di seguito descritti.

18.3 Gli usi temporanei possono essere consentiti per iniziative di rilevante interesse pubblico e generale, correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali al fine di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi e favorire, al contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali e di recupero ambientale.

18.4 In particolare è consentito l'utilizzo temporaneo finalizzato all'insediamento di attività ed eventi di tipo artistico e culturale, ludico, sociale, per il tempo libero, associazionistico, attività innovative e artigianali e relative attività strumentali (tra cui pubblici esercizi, vendita di prodotti e servizi correlati).

18.5 Sulla base dei criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale, l'uso temporaneo di aree e fabbricati nelle more della trasformazione prevista, non costituisce cambio della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

18.6 L'uso temporaneo dovrà essere disciplinato da apposita Convenzione, con schema da approvarsi con Deliberazione della Giunta Comunale.

18.7 La Convenzione dovrà esplicitare il progetto di uso temporaneo, evidenziandone la coerenza con le finalità sopra descritte; regolare le modalità di utilizzo e gestione dello stesso, degli immobili e delle aree; garantire la verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico ed il rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza; stabilire sia la



durata dell'uso temporaneo, che dovrà essere rapportata al progetto proposto, agli interventi previsti ed al rispetto delle scadenze stabilite dallo Strumento Urbanistico Esecutivo, sia le eventuali modalità di proroga.

18.8 Dovranno, inoltre, essere determinate le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche di eventuale ripristino alla scadenza della Convenzione per l'uso temporaneo per le parti in contrasto con il progetto definitivo di trasformazione previsto dal P.E.C., le garanzie fideiussorie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

18.9 Sono altresì ammesse attività temporanee di breve durata e non caratterizzate da periodicità prestabilita, per finalità di tipo culturale, ricreativo, di sostegno e di inclusione sociale, o promozionale, da autorizzarsi da parte dei competenti Servizi della Città, con le modalità ordinariamente previste e secondo gli indirizzi frattanto assunti dalla Città.

Art. 19 Garanzie finanziarie

19.1 A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per se stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ha rilasciato e rilascerà, a favore del Comune, le seguenti polizze fideiussorie assicurative o bancarie a scalare definite di seguito.

Prima della stipulazione della presente Convenzione sono rilasciate le seguenti garanzie:

- a) fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], dell'importo complessivo (al lordo del coefficiente di riduzione del 20% di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale mecc. n. 2010 02469/009 approvata in data 27 settembre 2010) di Euro 3.062.413,79, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dell'Art.14.6 , a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scampo degli oneri dovuti di cui all'Art. 14. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione.
- b) fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], dell'importo complessivo di euro 574.849,21, comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dell'Art. 16 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei Proponenti. La citata penale potrà essere altresì incamerata dalla Città in caso di mancata attuazione dell'intervento edilizio privato entro i termini indicati nella presente Convenzione;
- c) fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], del pagamento dell'importo residuo dovuto, pari ad euro 1.399.493,70, a titolo di monetizzazione, ai sensi dell'art.11.3 ;
- d) fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dell'Art. 10, a

garanzia dell'impegno alla puntuale demolizione dei fabbricati e manufatti insistenti sulle aree e successiva pulizia; **eventuale**

- e) **(consumo di suolo eventuale)** fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dell'art.13.5 , a garanzia dell'impegno alla puntuale realizzazione delle opere di compensazione ambientale per il consumo di suolo nel rispetto della Deliberazione Comunale mecc. n..... del, approvate dalla Città all'interno del Progetto di Fattibilità Tecnico – Economico per un valore di....

In sede di approvazione del progetto esecutivo:

- f) (eventuale) fideiussione n. [•] del [•] emessa da [•], dell'importo complessivo di euro....., comprensiva di penale del 10% per eventuali inadempimenti, ai sensi dell'art.13.1 , a garanzia del contributo destinato al processo di risanamento acustico/o altri impegni ambientali;

Al momento del rilascio del titolo edilizio per gli interventi privati saranno rilasciate apposite:

- g) fidejussione a garanzia del pagamento delle rate degli eventuali oneri di urbanizzazione eccedenti le opere da realizzare a scomputo;
- h) fidejussione a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione di cui all'Art. 17 della presente Convenzione.

19.2 Le garanzie descritte saranno emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art.13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene ai contenuti, sia in ordine alla idoneità delle garanzie fidejussorie medesime.

19.3 Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere la espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art.1945 Cod.Civ., con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art.1944 Cod.Civ. nonché la condizione che il mancato pagamento del premio o di supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito.

19.4 Le fideiussioni di cui ai punti a) b) ed e) del presente articolo fino alla corrispondenza dell'80%, verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere, ad avvenuto assoggettamento e cessione degli standard urbanistici previsti all'Art. 8 e all'Art. 9.





19.5 La fideiussione di cui al punto **c)** del presente articolo verrà svincolata ad avvenuto versamento complessivo dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione.

19.6 La fideiussione di cui al punto d) del presente articolo verrà svincolata ad avvenuta verifica della demolizione dei fabbricati e manufatti e pulizia dell'area.

19.7 (eventuale) La fideiussione di cui al punto f) verrà svincolata ad avvenuta verifica positiva da parte dell'Area Ambiente della realizzazione dell'intervento di risanamento acustico o altri impegni ambientali.

19.8 Le fideiussioni di cui ai punti g) ed h) del presente articolo verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

Art. 20 Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione degli interventi

20.1 L'ultimazione dell'intervento edilizio privato dovrà avvenire entro il termine di 10 anni (termine massimo) dalla data di approvazione del P.E.C. con Deliberazione della Giunta Comunale, ovvero entro il....., corrispondente al termine di validità del P.E.C.

20.2 I Permessi di Costruire o equivalenti titoli edilizi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

20.3 Ai sensi dell'art.24 del T.U.E. (D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche parziale, relativa al primo intervento edilizio attuato, è subordinata all'avvenuta ultimazione e approvazione del collaudo positivo di tutte le opere di urbanizzazione nonché a quanto previsto dall'art. 8.7 in merito alla cessione e assoggettamento delle aree a servizi.

20.4 Il Comune, a seguito di richiesta da parte del Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori, qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Art. 21 Sanzioni convenzionali

21.1 Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del P.E.C. per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

21.2 Gli eventuali mutamenti di destinazione d'effettuati oltre il periodo di validità del P.E.C. seguiranno il regime giuridico e normativo al momento vigente.



Art. 22 Trasferimento degli obblighi

22.1 Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel P.E.C. sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

22.2 Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti.

22.3 Gli aventi causa dal Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione, a seguito delle quali il Proponente stesso sarà liberato dagli obblighi assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione.

22.4 In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi e degli oneri sopra citati, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 23 Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare e quelle relative agli adempimenti catastali, sono a totale carico del Proponente.

Art. 24 Allegati

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

Allegato 1. Planimetria catastale area di intervento - Mappa Catastale NCT e Visure - *scala 1:1000*;

Allegato 2. Planimetria catastale aree da cedere ed assoggettare - ipotesi di frazionamento *scala 1:1000*;

Allegato 3.

A – Planimetria catastale aree a parcheggio ex L.122/1989 - scala 1:1000

B – Planimetria catastale aree a parcheggio ex L.122/1989 - Sistemazione parcheggi lato via Aosta e lato corso Brescia – scala 1:1000

Allegato 4. Planimetria catastale aree in manutenzione - *scala 1:1000*;

Allegato 5. Planimetria con suddivisione opere di urbanizzazione - *scala 1:1000*.

Art. 25 Controversie

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.



Art. 26 Rinvio a norme di Legge

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare:

- Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica;
- Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli;
- Legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo;
- Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;
- Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto-Legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;
- Legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in Legge, con modificazioni, del decreto-Legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- Legge 7 agosto 2012, n. 134 e s.m.i. - Conversione in Legge del Decreto Sviluppo;
- D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, come modificato dal D.Lgs. 19 aprile 2017 n. 56 e dalla Legge 14 giugno 2019 n. 55 di conversione del Decreto Legge 18 aprile 2019 n. 32;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

ed ogni altra norma vigente in materia.

ALLEGATO N. 1
ALLA CONVENZIONE



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Foglio	Particella	mq
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito					
1	1214	356	-		ENTE URBANO	1 24 17		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 07/10/2003 protocollo n. 818555 in atti dal 07/10/2003 (n. 13819.2/2003)	1214	356	12.417
Notifica Annotazioni 1 1214 357 - ENTE URBANO comprende il fg. 1214 n. 165,166,167,168,169,170,173,354 Partita 1 Variazione del 25/06/2013 protocollo n. TO0240085 in atti dal 25/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1378.1/2013)											1214	357	5.019
Notifica Annotazioni di immobile: sr Partita 1											Superficie Territoriale (St)		17.436

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022

Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora

ALLEGATO N. 2 ALLA CONVENZIONE

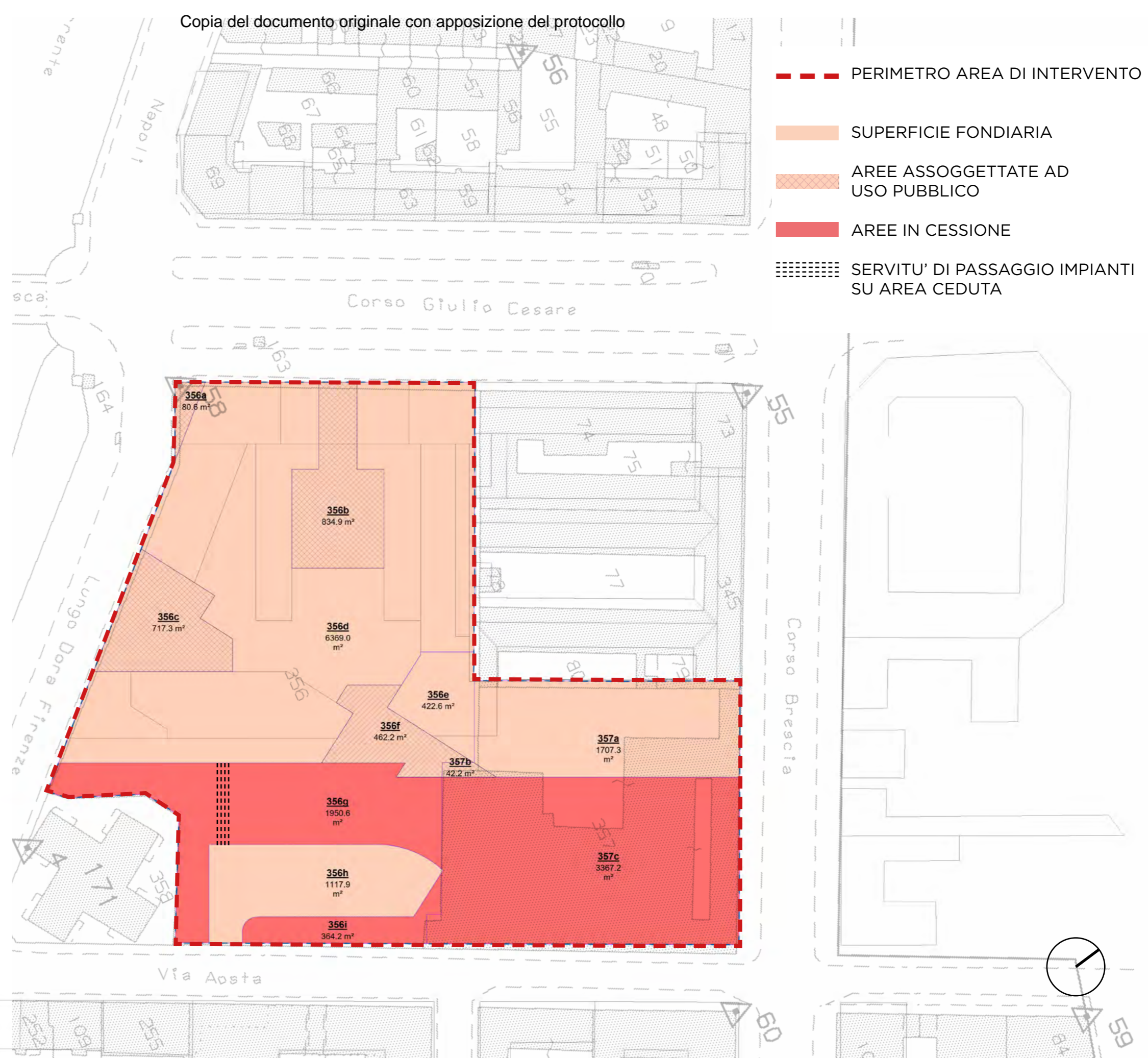
Area Fondiaria [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 d	6.369,0
1214	356 e	422,6
1214	356 h	1.117,9
1214	357 a	1.707,3
TOTALE		9.616,80

Aree in Cessione ad Uso Pubblico [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 g	1.950,6
1214	356 i	364,2
1214	357 c	3.367,2
TOTALE		5.682,00

Area Fondiaria Assoggettata ad Uso Pubblico [mq]		
Foglio	Particella	mq
1214	356 a	80,6
1214	356 b	834,9
1214	356 c	717,3
1214	356 f	462,2
1214	357 b	42,2
TOTALE		2.137,20

Totale Superficie Territoriale	17.436,0
---------------------------------------	-----------------

Copia del documento originale con apposizione del protocollo

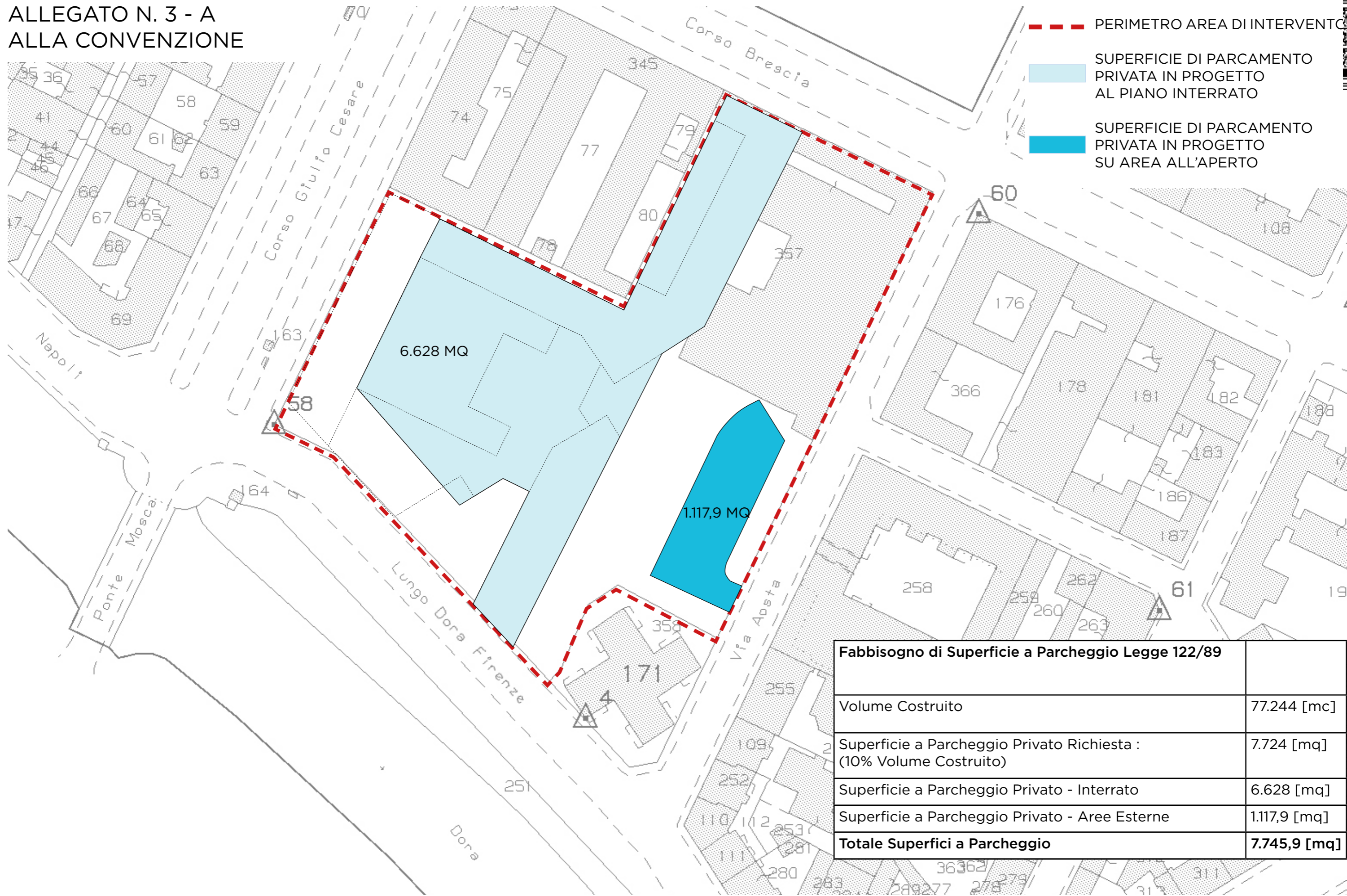


- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE FONDIARIA
- AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO
- AREE IN CESSIONE
- SERVITU' DI PASSAGGIO IMPIANTI SU AREA CEDUTA

Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022

ALLEGATO N. 3 - A
ALLA CONVENZIONE



- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO SU AREA ALL'APERTO

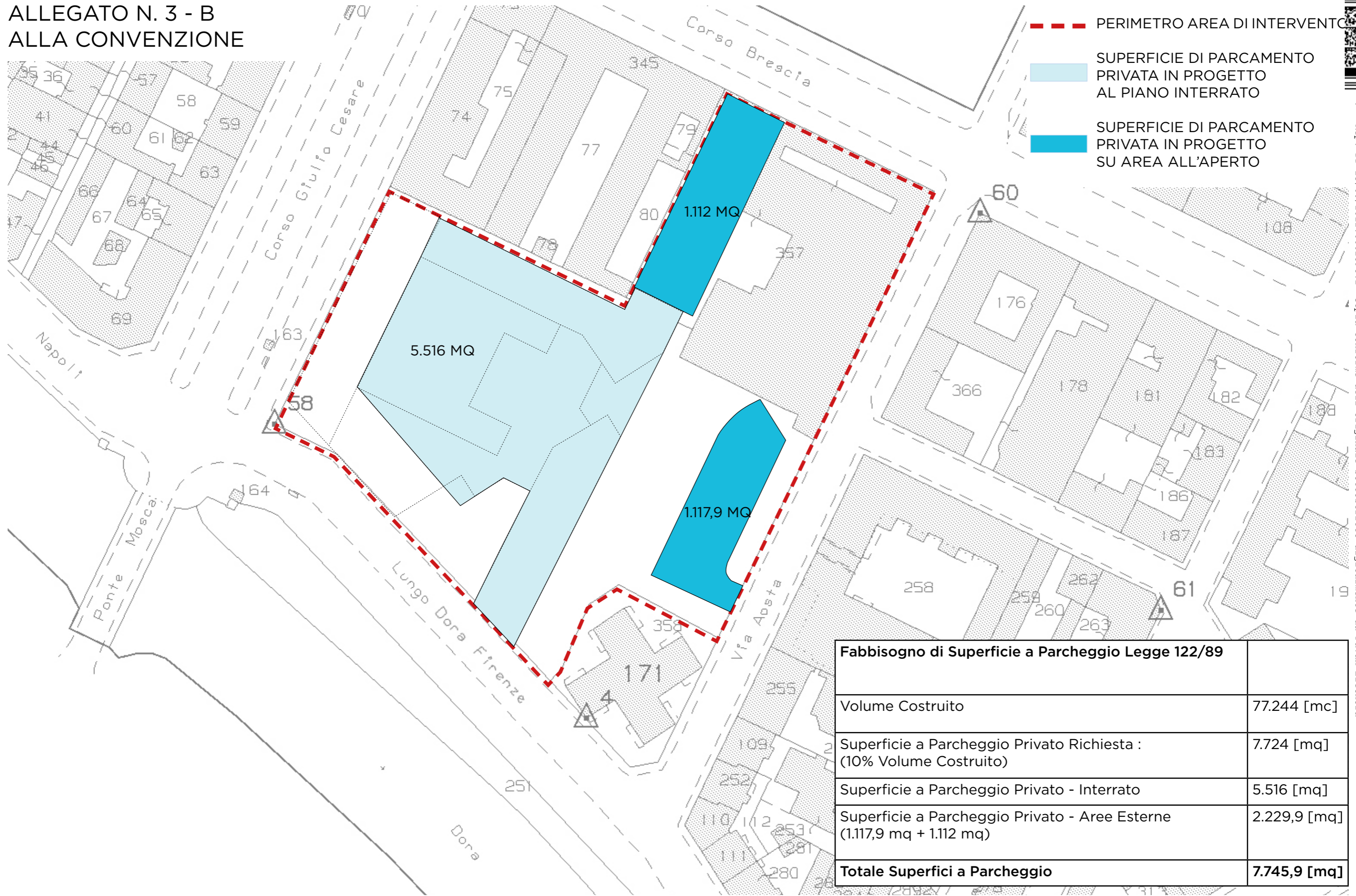
Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89	
Volume Costruito	77.244 [mc]
Superficie a Parcheggio Privato Richiesta : (10% Volume Costruito)	7.724 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Interrato	6.628 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Aree Esterne	1.117,9 [mq]
Totale Superfici a Parcheggio	7.745,9 [mq]

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022

Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora



ALLEGATO N. 3 - B
ALLA CONVENZIONE



- - - PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO AL PIANO INTERRATO
- SUPERFICIE DI PARCAMENTO PRIVATA IN PROGETTO SU AREA ALL'APERTO

Fabbisogno di Superficie a Parcheggio Legge 122/89	
Volume Costruito	77.244 [mc]
Superficie a Parcheggio Privato Richiesta : (10% Volume Costruito)	7.724 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Interrato	5.516 [mq]
Superficie a Parcheggio Privato - Aree Esterne (1.117,9 mq + 1.112 mq)	2.229,9 [mq]
Totale Superfici a Parcheggio	7.745,9 [mq]

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022

Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora



ALLEGATO N. 4 ALLA CONVENZIONE



Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022



ALLEGATO N. 5 ALLA CONVENZIONE



Rep. DD 23/06/2022.0002898.1 Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Pavan Eleonora

Arrivo: AOO 055, N. Prot. 00001486 del 13/06/2022